

O IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

Paulo Nogueira da Costa

CENTRO DE ESTUDOS JUDICIÁRIOS

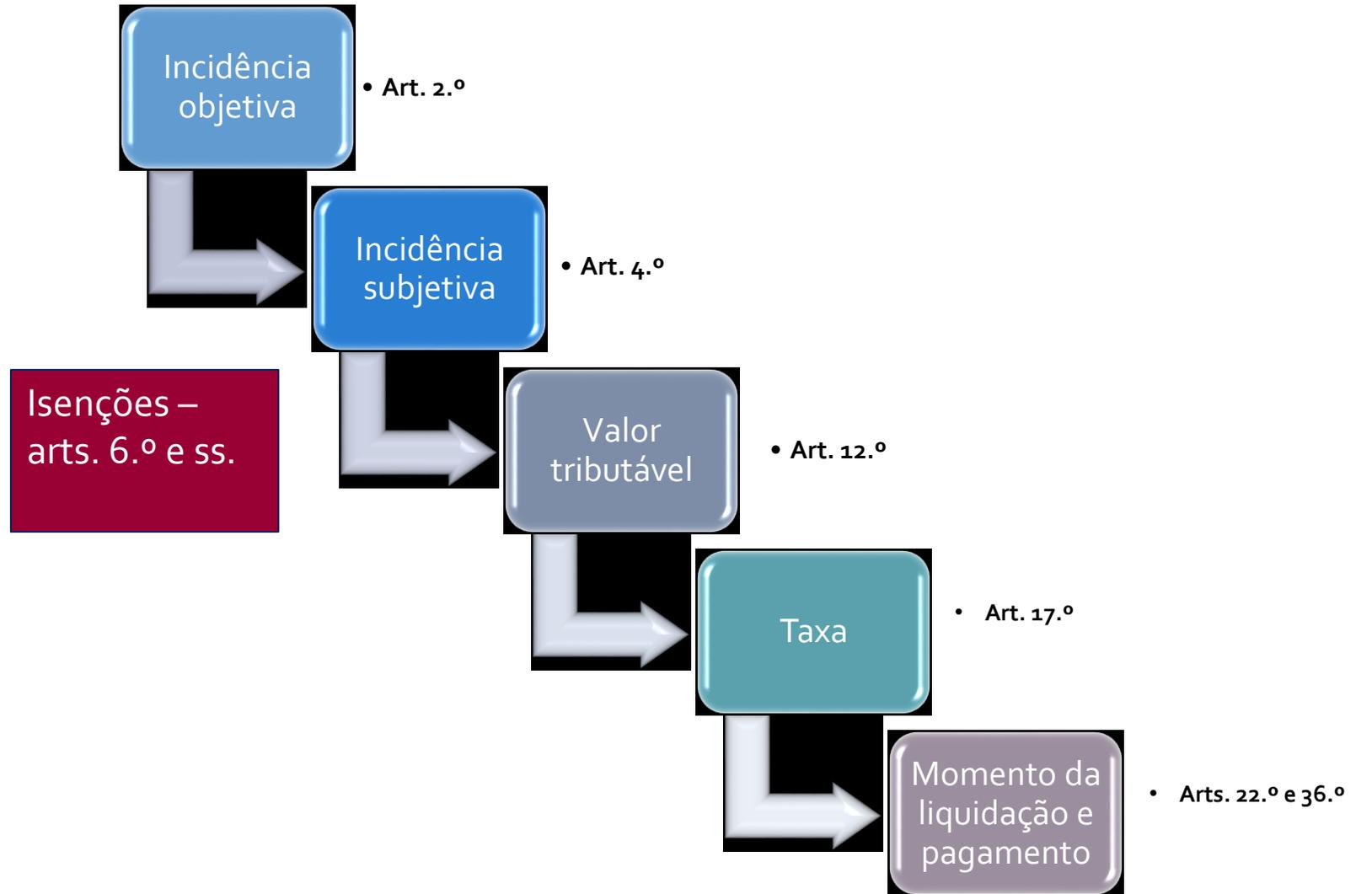
Sumário

1. O IMT no contexto da reforma da tributação do património de 2003
2. Esquema básico do IMT
3. Incidência objetiva
4. Alguns factos tributários em especial
 - 4.1 Contrato promessa com tradição do imóvel
 - 4.2. Contratos promessa com cláusula de cedência de posição contratual e cedências sucessivas ao abrigo da cláusula
 - 4.3. A cedência de posição contratual sem cláusula prévia
 - 4.4. As procurações irrevogáveis e respetivo substabelecimento
 - 4.5. A permuta de imóveis
5. Isenções: apontamentos jurisprudenciais

O IMT no contexto da reforma da tributação do património de 2003

- **Substitui o imposto municipal de *sis*a**
- **Ficcional**, como **transmissões**, determinadas operações que juridicamente o não são, mas que se revestem de características económicas que justificam o seu enquadramento no âmbito da incidência (v.g. promessas de aquisição e alienação acompanhadas da tradição dos bens)
- **Alarga a base de incidência** a negócios jurídicos que, embora anteriores ou laterais à formalização de contratos translativos de imóveis, têm um resultado económico equivalente, mas não estavam sujeitos a tributação (v.g. contratos promessa com cláusula de cedência de posição contratual e cedências sucessivas ao abrigo da cláusula; procurações irrevogáveis)
- **Mantem, no essencial, das isenções** que já vigoravam
- **Valor tributável** = Preço declarado ou VPT
- **Reduz os valores nominais das taxas**
- Objetivo de **redução do grau de fuga fiscal**

Esquema básico do IMT



Primazia da substância sobre a forma (CIMT)

- O conceito de **transmissão onerosa do direito de propriedade** é entendido em termos **substantivos e não formais**, podendo, em alguns casos, abranger promessas de compra e venda, arrendamentos, aquisições de partes sociais, cessão da posição contratual, permutas, entradas de sócios, etc.



Incidência objetiva (CIMT)

- **Artigo 2º**

- **Incidência objetiva e territorial**

- 1 - O IMT incide sobre as **transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional**

- 2 - Para efeitos do n.º 1, **integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis**

- a) As **promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens**, exceto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar e não ocorra qualquer das situações previstas no n.º 3;

- b) O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas;

- c) **Os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, considerando-se como tais os que devam durar mais de 30 anos**, quer a duração seja estabelecida no início do contrato, quer resulte de prorrogação, durante a sua vigência, por acordo expresso dos interessados, e ainda que seja diferente o senhorio, a renda ou outras cláusulas contratuais;



Incidência objetiva (CIMT)

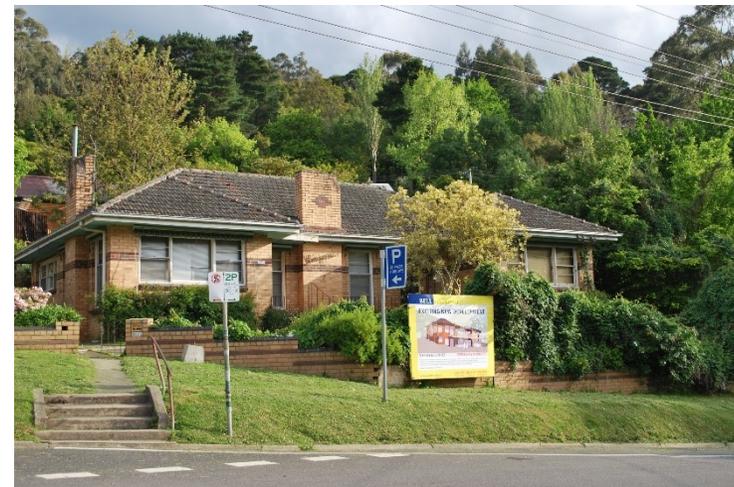
- d) A **aquisição de partes sociais** ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples ou por quotas, **quando tais sociedades possuam bens imóveis**, e quando por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, **algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75 % do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois casados ou unidos de facto.**
- e) **A aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular**, independentemente da localização da sociedade gestora, bem como operações de resgate, aumento ou redução do capital ou outras, **das quais resulte que um dos titulares ou dois titulares casados ou unidos de facto fiquem a dispor de, pelo menos, 75 % das unidades de participação representativas do património do fundo.**



Incidência objetiva (CIMT)

3 - Considera-se que há também lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1 na outorga dos seguintes atos ou contratos:

- a) **Celebração de contrato-promessa** de aquisição e alienação de bens imóveis em que **seja clausulado no contrato ou posteriormente que o promitente adquirente pode ceder a sua posição** contratual a terceiro;
- b) **Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa** referido na alínea anterior;
- c) **Outorga de procuração** que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais a que se refere a alínea d) do n.º 2 em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;
- d) Outorga de instrumento com **substabelecimento de procuração** com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior;
- e) **Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda**, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, **vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro.**



Incidência objetiva (Art. 2.º/5, CIMT)

5 - Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas ao IMT, designadamente:

- a) A resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, do contrato de compra e venda ou troca de bens imóveis e as do respectivo contrato-promessa, quando, neste último caso, ocorrerem depois de passados 10 anos sobre a tradição ou posse;
- b) As **permutas**, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários, consoante a que for maior;
- c) O excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em acto de divisão ou partilhas, bem como a alienação da herança ou quinhão hereditário;
- d) A venda ou cessão do direito a determinadas águas, ainda que sob a forma de autorização para as explorar ou para minar em terreno alheio;
- e) As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica, as entregas de bens imóveis dos participantes no ato de subscrição de unidades de participação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular e, bem assim, a adjudicação dos bens imóveis aos sócios na liquidação dessas sociedades e a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)
- f) As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das restantes sociedades civis, na parte em que os outros sócios adquirirem comunhão, ou qualquer outro direito, nesses imóveis, bem como, nos mesmos termos, as cessões de partes sociais ou de quotas ou a admissão de novos sócios;
- g) As transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades referidas na alínea e), ou por fusão de tais sociedades entre si ou com sociedade civil, bem como por fusão de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)
- h) As transmissões de benfeitorias e as aquisições de bens imóveis por acessão.

IMT – algumas figuras em
especial

Contrato-promessa com tradição do imóvel

Incidência
objetiva
(art. 2º CIMT)

2 - Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

a) As promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens, exceto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar e não ocorra qualquer das situações previstas no n.º 3;

Incidência
subjetiva; valor
tributável;
taxas;
momento da
liquidação e
pagamento

Aplicação das regras gerais

Incidência
subjativa
(pessoal) – art.
4.º, CIMT

Regra geral:

O IMT é devido pelos adquirentes
dos bens imóveis



Valor
tributável –
art. 12.º, CIMT

Regra geral:

O IMT incidirá sobre o valor constante do ato ou do contrato **ou** sobre o **valor patrimonial tributário** dos imóveis, consoante o que for maior



Taxas

Aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação (que não seja própria ou não seja permanente)

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	1	1
De mais de 92 407 e até 126 403	2	1,268 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	2,263 6
De mais de 172 348 e até 287 213	7	4,157 8
De mais de 287 213 e até 550 836	8	
Superior a 550 836	6 taxa única	

(*) No limite superior do escalão.

Taxas

- Aquisição de prédios rústicos: **5%**
- Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas: **6,5%**
- Quando o adquirente tenha a residência ou sede em Paraíso Fiscal: **10%**

Liquidação e pagamento – arts. 22.º e 36.º, CIMT

- Regra gerais:
 - **Liquidação** – art. 22.º/1: a liquidação do IMT precede o ato ou facto translativo dos bens
 - **Pagamento** – art. 36.º/1: o IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte, sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes

Contrato promessa com cláusula de cedência de posição contratual e sucessivas cedências de posição contratual

Incidência
objetiva
(art. 2º CIMT)

3 - Considera-se que há também lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1 na outorga dos seguintes atos ou contratos:

- a) Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato ou posteriormente que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro;
- b) Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa referido na alínea anterior;

Incidência subjétiua – art. 4.º, alínea e)

- Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou ao cedente corresponda a qualquer dos escalões previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 17.º e no n.º 3 do artigo 22.º

Valor
tributável –
art. 12.º/4, regra 18.ª,
CIMT

- O imposto incide apenas sobre a **parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante ou pelo cessionário ao cedente**

Taxas – art. 17.º/5, CIMT

- A taxa aplicável é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do n.º 1
- Não é aplicável qualquer isenção ou redução de taxa

Art. 22º/3 CIMT

3 - Sempre que o contrato definitivo seja celebrado com um dos contraentes previstos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, (promitente adquirente; terceiro cessionário; procurador; subestabelecido) ou que o facto tributário ocorra antes da celebração do contrato definitivo que opere a transmissão jurídica do bem, e o contraente já tenha pago o imposto devido por esse facto, só há lugar a liquidação adicional quando o valor que competir à transmissão definitiva for superior ao que serviu de base à liquidação anterior, procedendo-se à anulação parcial ou total do imposto se o adquirente beneficiar de redução de taxa ou de isenção.

Liquidação e pagamento – arts. 22.º e 36.º, CIMT

- Antes da celebração do contrato-promessa / antes da cessão da posição contratual, (art. 22.º/2);
- Sempre que o contrato definitivo venha a ser celebrado com um dos contraentes previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o que já foi pago é levado em linha de conta, ou seja, abate-se o IMT já pago (art. 22.º/3)
- O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte

Contrato promessa com cláusula de cedência de posição contratual e sucessivas cedências de posição contratual

➤ **INCIDÊNCIA OBJETIVA**

- Contrato promessa com cláusula de cedência da posição contratual
- Cessão da posição contratual ao abrigo da cláusula

➤ **INCIDÊNCIA SUBJETIVA**

- Primitivo promitente adquirente (promitente adquirente inicial)
- Sucessivos promitentes adquirentes

➤ **VALOR TRIBUTÁVEL**

- Parte do preço paga por cada promitente adquirente

➤ **TAXA**

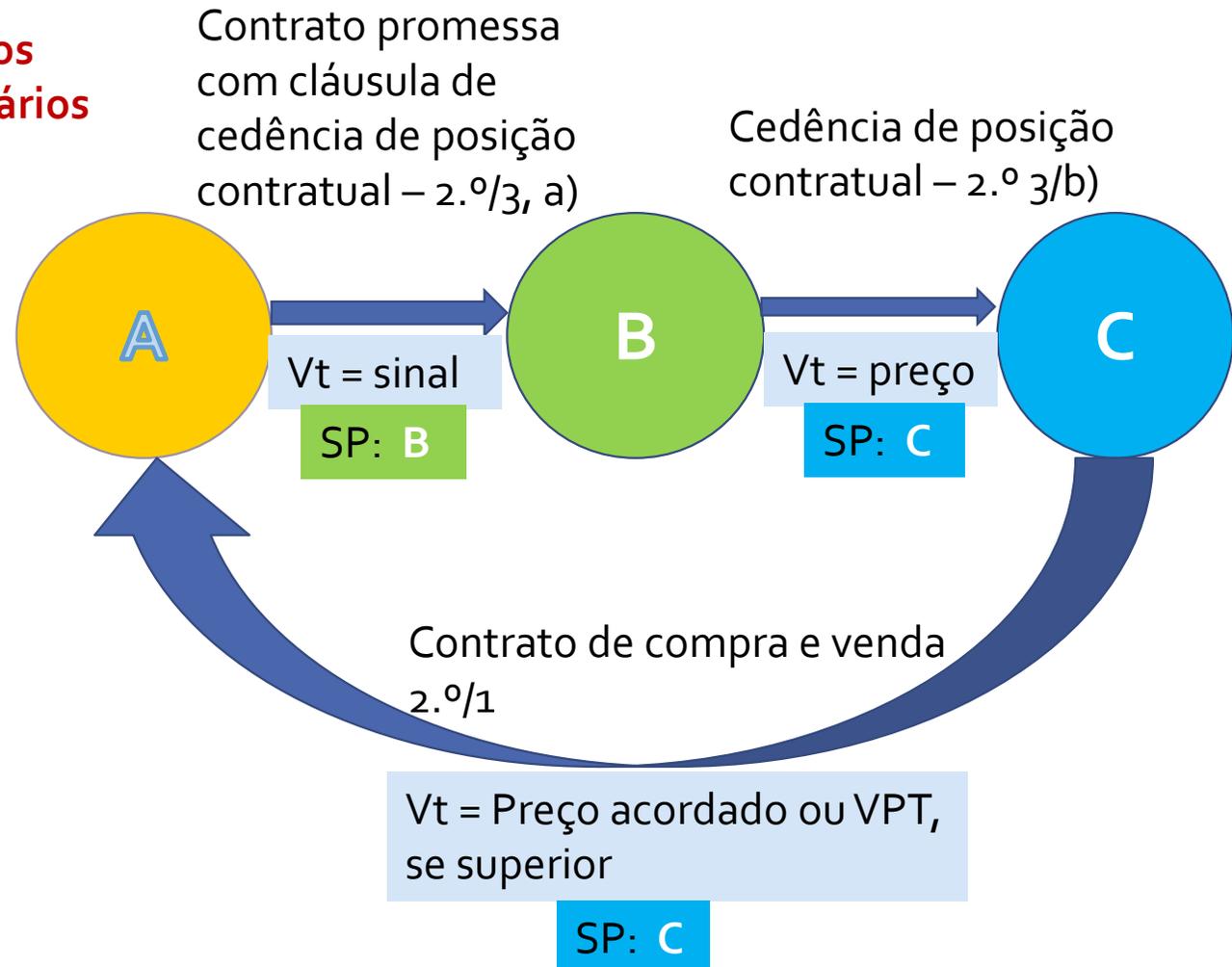
- A correspondente à totalidade do preço

➤ **ÚLTIMO PROMITENTE ADQUIRENTE**

- Abate o IMT pago

Exemplo

3 factos tributários



O que C já pagou é levado em linha de conta

A cedência de posição contratual sem cláusula
prévia

Incidência objetiva

Art. 2.º

3 - Considera-se que há também lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1 na outorga dos seguintes atos ou contratos:

e) **Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda**, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, **vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro.**

Incidência subjetiva – art. 4.º, alínea e)

O IMT é devido pelos adquirentes dos bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras:

g) Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, **o imposto é devido pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção**, excluindo-se, porém, a incidência se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato-promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária.

Valor tributável – art. 12.º/1, CIMT

- **Regra geral:** valor total do contrato ou VPT do imóvel, consoante o que for maior

Taxas – art. 17.º, CIMT

- Taxas gerais
- Não é aplicável qualquer isenção, pelo que não é aplicável a alínea a) do n.º 1 do art. 17.º

Liquidação e pagamento – arts. 22.º e 36.º/9, CIMT

- O facto tributário só se verifica no momento da celebração do contrato definitivo entre o primitivo promitente alienante e o terceiro;
- No caso previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto deve ser pago nos termos seguintes:
 - a) No prazo de 30 dias a contar da data da celebração do contrato definitivo;
 - b) No prazo de 30 dias a contar da data da decisão que não reconheceu o direito à exclusão, quando o interessado tiver requerido a prova prevista na alínea g) do artigo 4.º

As procurações irrevogáveis e respetivo
substabelecimento

Incidência objetiva –

art. 2.º, n.º 3, alíneas c)
e d)

- Considera-se **transmissão onerosa** a:
 - c) Outorga de **procuração** que confira poderes de **alienação de bem imóvel ou de partes sociais** a que se refere a alínea d) do n.º 2 em que, por **renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante**, o representado deixe de poder revogar a procuração
 - d) Outorga de instrumento com **substabelecimento de procuração** com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior

Incidência subjétiua – art. 4.º, alínea f)

- O imposto é devido pelo **procurador** ou por quem tiver sido **substabelecido**, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa



Valor tributável – art. 12.º/1, CIMT

- Aplica-se a regra geral: o imposto incide sobre o valor constante do ato ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior



Taxas –

art. 17.º/1, alíneas c) e d), CIMT

- **Não** é aplicável qualquer isenção ou redução de taxa
- **São** aplicáveis as taxas do artigo 17º/1/c)/d)
 - Prédios rústicos: **5%**
 - Prédios urbanos e aquisições onerosas: **6,5%**



Liquidação e pagamento – arts. 22.º e 36.º, CIMT

- **Antes da outorga notarial** da procuração ou substabelecimento (art. 22.º/2)
- Caso o prédio venha a ser adquirido pelo procurador ou substabelecido, **o que já foi pago é levado em linha de conta** (art. 22.º/3)
- O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte



Procurações irrevogáveis e respetivo substabeleci- mento

➤ INCIDÊNCIA OBJETIVA

- **Outorga ou substabelecimento de procuração irrevogável** que confira poderes de alienação de bem imóvel, de partes sociais de sociedades que possuam bens imóveis ou de unidades de participação em FII fechados de subscrição particular

➤ INCIDÊNCIA SUBJETIVA

- Procurador ou substabelecido

➤ VALOR TRIBUTÁVEL

- Preço pago ou VPT (o que for maior)

➤ TAXA

- Taxas gerais (prédios rústicos: 5%; prédios urbanos: 6,5%)
- Sem qualquer isenção de taxa

➤ AQUISIÇÃO PELO PROCURADOR OU SUBSTABELECIDO

- Beneficia das isenções aplicáveis
- O que pagou é levado em linha de conta

A permuta de imóveis

Incidência
objetiva –
art. 2.º, n.º 5, alíneas b)

- 5 - Em virtude do disposto no n.º 1, **são também sujeitas ao IMT**, designadamente:
 - b) **As permutas, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários, consoante a que for maior**

Incidência subjétiua – art. 4.º, alínea c)

- Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, **o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor**, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;

Valor tributável –

art. 12.º/4, regra 4.ª,
CIMT

- Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a **diferença declarada de valores**, quando superior à **diferença entre os valores patrimoniais tributários**

Taxas – art. 17.º, CIMT

- Taxas gerais
- Pode beneficiar de isenções ou reduções de taxa

Liquidação e pagamento – arts. 22.º e 36.º, CIMT

- Regra gerais:
 - **Liquidação** – art. 22.º/1: a liquidação do IMT precede o ato ou facto translativo dos bens
 - **Pagamento** – art. 36.º/1: o IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte, sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes

Acórdão do Tribunal Central
Administrativo Sul de 14-11-2019

Processo: 134/12.9BEBJA

Acórdão do
Tribunal Central
Administrativo Sul
de 14-11-2019

Processo:
134/12.9BEBJA

- *No âmbito da sua atividade, a Impugnante celebrou com o Centro Social, Cultural e Recreativo do Bairro da E.... um **contrato denominado de permuta;***
- *Do **teor** desse contrato ficou a constar:*

*"O Centro Social, Cultural e Recreativo do Bairro da E..... **transmite** à representada do segundo outorgante H..... SA no valor de ... os mencionados **lotes de terreno** identificados de um a cinco, livres de quaisquer ónus ou encargos de natureza real. Os lotes de terreno destinam-se à construção de um Empreendimento de Habitação a Custos Controlados a ser promovido ao abrigo de um Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH) a celebrar com o Instituto Nacional de Habitação (INH). **Em troca** o Centro Social, Cultural e Recreativo do Bairro da E..... **recebe** da representada do segundo outorgante **benfeitorias que consistem em obras de construção de um equipamento social denominado parque nómada constituído por cinquenta unidades de realojamento (...)"***

Acórdão do
Tribunal Central
Administrativo Sul
de 14-11-2019

Processo:
134/12.9BEBJA

- *Em suma, in casu, não houve uma troca de bens imóveis entre as partes, não existe qualquer “entrega de bens imóveis”, não se entrega a propriedade das 50 unidades de alojamento, nem figuras parcelares desse direito, mas **o que se presta é tão-somente o direito às obras de construção**, efectuadas no âmbito da actividade da Impugnante.*
- *Por outras palavras, **no fundo o que se troca no contrato em análise é a propriedade dos lotes de terreno pelas despesas suportadas nas obras de construção que são incorridas pela Impugnante no âmbito do exercício da sua actividade (construção)**, o que afasta a qualificação do contrato em causa como contrato de permuta para efeitos de IMT.*

Acórdão do
Tribunal Central
Administrativo Sul
de 14-11-2019

Processo:
134/12.9BEBJA

I. A permuta de um bem imóvel por um bem móvel ou por uma qualquer prestação de serviços, não integra o conceito de troca ou permuta que seja subsumível ao disposto no art. 4.º, alínea c) do CIMT;

II. Não consubstancia contrato de permuta para efeitos do CIMT a troca da propriedade de lotes de terreno por obras de construção efectuadas por uma das partes no âmbito do exercício da sua actividade (construção).

Exemplos de transações e IMT (CIMT)

Transação (Art. 2º)	SP (Art. 4º)	Valor tributável (art. 12º)	Taxa (art. 17º)	Momento da liquidação (art. 22º)
Compra e venda (transmissão onerosa do direito de propriedade)	Adquirente do bem imóvel	Preço/VPT, consoante o maior valor	Regime geral	Antes da transmissão do bem
Contrato-promessa de compra e venda c. cláusula de cedência de posição contratual	Primitivo promitente adquirente (sem isenção ou redução de taxa)	Parte do preço paga pelo promitente adquirente	Correspondente à totalidade do preço acordado no contrato (sem isenção ou redução de taxa)	Antes do contrato promessa (reajuste no contrato definitivo)
Procuração irrevogável p. compra e venda	Procurador	Preço/VPT, consoante o maior valor	(sem isenção ou redução de taxa)	Antes da outorga de procuração (reajuste na transmissão definitiva)
Permutas de bens imóveis	Permutante que recebe bens de maior valor	Diferença declarada de valores, se superior à diferença entre VPTs;	Regime geral	Antes da permuta

Isenções: apontamentos jurisprudenciais

Isenções de IMT – esquema geral (arts. 6.º a 10.º CIMT)

Fundamentos	Isenção	Reconhecimento
Funções de soberania	Estado, Regiões Autónomas, autarquias locais, associações e federações de municípios..	Automático
Igualdade soberana dos Estados Estatuto diplomático e consular	Estados estrangeiros na aquisição de edifícios sede de missão diplomática ou consular ou residência do chefe da missão..	Documento do MNE
Interesse público	Pessoas coletivas de utilidade pública administrativa e de mera utilidade pública..	Comprovativo de deliberação, aquisição e destino do bem Automático
Solidariedade social	Instituições particulares de solidariedade social..	Comprovativo de deliberação, aquisição e destino do bem Automático
Liberdade religiosa	Pessoas coletivas religiosas..	Comprovativo de deliberação, aquisição e destino do bem
Património cultural	Prédios de interesse nacional, público ou municipal..	Documento de entidades competentes Automático

Isenções de IMT – esquema geral (arts. 6.º a 10.º CIMT)

Fundamentos	Isenção	Reconhecimento
Coesão económica e social	Bens situados nas regiões economicamente mais desfavorecidas..	Comprovativo de deliberação, aquisição e destino do bem Parecer CM
Direitos sociais e culturais	Associações de cultura física, museus, bibliotecas, escolas..	Comprovativo de deliberação, aquisição e destino do bem Parecer CM
Apoio à juventude	Prédios rústicos de primeira instalação de jovens agricultores..	Comprovativo de candidatura a apoios legais Parecer CM
Atividade imobiliária	Indivíduos e pessoas coletivas dedicados à atividade de compra para revenda ..	Declaração de início de atividade Automático
Atividade das instituições de crédito	Imóveis para realização de créditos, por execução, insolvência ou falência	Automático condicionado
Direito à habitação	Habitação própria e permanente cujo valor até 92 407 €	Automático

Artigo 9.º do CIMT

Isenção pela aquisição de prédios
destinados exclusivamente a
habitação



Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação – art. 9.º

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a **habitação própria e permanente** cujo valor que serviria de base à liquidação **não exceda €92 407**

- As taxas progressivas do art. 17.º/1, a) refletem essa isenção:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	0	0
De mais de 92 407 e até 126 403	2	0,537 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	1,727 4
De mais de 172 348 e até 287 213	7	3,836 1
De mais de 287 213 e até 574 323	8	
Superior a 574 323	6 taxa única	

(*) No limite superior do escalão.

Isenções do
IMT

Acórdão do Supremo Tribunal
Administrativo de 29-11-2017

Processo: 0117/17

Acórdão do
Supremo Tribunal
Administrativo de
29-11-2017

Processo: 0117/17

- *De acordo com a factualidade provada, a recorrida adquiriu a propriedade plena do prédio inscrito sob o artigo matricial ... que, **não estando constituído em propriedade horizontal, era composto por duas partes distintas suscetíveis de uma utilização independente** – a saber, uma parte destinada ao comércio e outra parte destinada a **habitação**.*
- *As duas unidades do prédio foram sujeitas a uma **autonomização para efeitos de avaliação predial**, tal como prevê o artigo 12.º do Código do IMI*
- *Importa decidir se a mera separação matricial das partes que compõem um prédio prejudica, ou não, a aplicação da isenção prevista no Código do IMT para aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação. Ou seja, pretende-se saber se o âmbito da isenção apenas acolhe prédios ou frações autónomas totalmente destinados a habitação ou se, pelo contrário, abrange prédios que sejam parcialmente destinados a habitação.*

Acórdão do
Supremo Tribunal
Administrativo de
29-11-2017

Processo: 0117/17

*I - Sendo o **prédio composto por duas partes com utilizações distintas** mas que não se encontravam constituídas como fracções autónomas não poderá ser aplicada a **isenção prevista no artigo 9.º do Código do IMT** ao caso vertente, uma vez que este preceito impõe a existência de uma unidade predial e matricial exclusivamente destinada a habitação.*

*II - Esta conclusão em sede de IMT não é inquinada pelo facto de ter sido concedida uma isenção de IMI à parte do prédio destinada à **habitação**, pois que a norma que prevê a isenção de IMI para os prédios destinados a habitação permite, por força da sua redacção, a aplicação da isenção apenas a partes de prédios destinados a habitação, ainda que essa parte não constitua uma fracção autónoma no sentido técnico-jurídico do termo, o que não sucede com a norma de isenção de IMT.*

Artigo 7.º do CIMT

Isenção pela aquisição de prédios
para revenda

Artigo 7.º - Isenção pela aquisição de prédios para revenda



- 1 - **São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda**, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido **apresentada antes da aquisição a declaração** prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), consoante o caso, relativa ao **exercício da actividade de comprador de prédios para revenda**.
- 2 - A isenção prevista no número anterior não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo **se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a actividade de comprador de prédios para revenda**.
- 3 - Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a actividade quando **comprove o seu exercício no ano anterior mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente**, devendo constar sempre daquela certidão se, no ano anterior, foi **adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim**.
- 4 - **Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda**, no **prazo de três anos**, e **haja sido pago imposto**, este será **anulado** pelo chefe de finanças, a **requerimento do interessado**, acompanhado de **documento comprovativo da transacção**.

Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 08-11-2017

Processo: 0174/17

Acórdão do
Supremo Tribunal
Administrativo de
08-11-2017

Processo: 0174/17

*I - As normas que regulam a isenção de imposto, na medida em que contrariam os **princípios da generalidade e da igualdade da tributação**, são insusceptíveis de aplicação a casos que não tenham sido expressamente contemplados no benefício concedido, devendo ser objecto de **interpretação estrita ou declarativa**.*

*II - Para efeitos da **isenção prevista no art. 7º, nº 1, do CIMT** não assume qualquer relevo a **dação em cumprimento**, sendo apenas de considerar a revenda no seu sentido técnico-jurídico.*

Acórdão do Tribunal Central
Administrativo Norte de 25-02-2016

Processo: 00191/12.8BEPRT

Acórdão do Tribunal
Central
Administrativo
Norte de 25-02-2016

Processo:
00191/12.8BEPRT

- *Decorre do n.º5 do art.º11.º do CIMT que a lei consigna três factos como sendo determinantes da caducidade da isenção prevista no seu art.º7.º:*
 - (i) quando aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente;*
 - (ii) quando os prédios não foram revendidos no prazo de três anos após a aquisição;*
 - (iii) nas situações em que tenham sido revendidos e a empresa adquirente os tenha destinado, também ela, para revenda.*

Acórdão do Tribunal
Central
Administrativo
Norte de 25-02-2016

Processo:
00191/12.8BEPRT

- *Na sequência da ordem de serviço nº ..., a impugnante foi alvo de uma acção inspectiva, na qual se constatou que em 04/04/2008, adquiriu 3 fracções autónomas na freguesia do Cacém, Sintra, (fracções "D", "J" e "E") tendo beneficiado da isenção do IMT nos termos do disposto no art. 7º, nº 1 do CIMT, uma vez que a impugnante na escritura de aquisição celebrada indicou que os prédios se destinavam à revenda.*
- *A impugnante procedeu ao arrendamento das referidas fracções, pese embora as tenha contabilizado no activo permutável.*
- *Concluíram os SIT que "Tal consubstancia fim diferente pelo que esta situação não reúne os pressupostos de revenda ..."*
- *A fracção "D" foi vendida em 03-06-2009, sem a liquidação do IMT*

Acórdão do Tribunal
Central
Administrativo
Norte de 25-02-2016

Processo:
00191/12.8BEPRT

- 1. A isenção do IMT prevista no art. 7.º do respectivo Código tributário caduca, nomeadamente, quando aos prédios adquiridos para revenda seja dado destino diferente da revenda;*
- 2. Unicamente assente no arrendamento de uma fracção autónoma que, todavia, se manteve no activo circulante da empresa, não podia a administração fiscal concluir pela caducidade da isenção por desvio de fim quanto à afectação do imóvel.*
- 3. Para tanto, tinha de recolher outra factualidade que lhe permitisse afirmar que a situação de arrendamento, no caso, traduz a real intenção e vontade do agente económico de fruição do imóvel, que não apenas a sua rentabilização até à concretização da revenda*

Artigo 270.º do
Código da Insolvência e da
Recuperação de Empresas (CIRE)



Isenções: Art. 270.º do CIRE

Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE)

Artigo 270.º

Benefício relativo ao imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

1 - Estão isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as seguintes transmissões de bens imóveis, integradas em qualquer plano de insolvência ou de pagamentos:

- a) As que se destinem à constituição de nova sociedade ou sociedades e à realização do seu capital;
- b) As que se destinem à realização do aumento do capital da sociedade devedora;
- c) As que decorram da dação em cumprimento de bens da empresa e da cessão de bens aos credores.

2 - Estão igualmente isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis os atos de venda, permuta ou cessão da empresa ou de estabelecimentos desta integrados no âmbito de plano de insolvência ou de pagamentos ou praticados no âmbito da liquidação da massa insolvente.

Acórdão do Supremo Tribunal
Administrativo
n.º 3/2017

[Acórdão do STA de 29-03-2017, no
Processo n.º 1521/15 - Pleno da 2.ª Secção]

Uniformização de jurisprudência

Acórdão do Supremo
Tribunal
Administrativo
n.º 3/2017

[Acórdão do STA de
29-03-2017, no
Processo n.º 1521/15 -
Pleno da 2.ª Secção]

Uniformização de
jurisprudência

Excerto da fundamentação:

*"Ora, como se evidenciou no já referido acórdão 1085/13, haverá que **ter em conta o fim** que o legislador pretende alcançar com a concessão de tal isenção, - **«fomentar e apoiar a venda rápida dos bens que integram a massa insolvente por óbvias razões de interesse dos credores, mas, também do interesse público de retoma do normal funcionamento do mundo empresarial em que cada processo de insolvência se apresenta como elemento perturbador»**, dando incentivos fiscais a quem adquirir os bens imóveis que integram a massa insolvente e que serão vendidos em fase de liquidação.*

Não havendo que diferenciar, para tal fim, as situações em que se esteja a vender globalmente a empresa com todo o seu activo e o seu passivo, das situações em que se esteja a vender um ou mais dos estabelecimentos comerciais que a integravam, ou em que se estejam a vender bens imóveis que integravam o seu activo.

*O objectivo que preside à teleologia da norma será igualmente prosseguido quando a **aquisição tem por objecto elementos do activo da empresa**, não se tomando necessário que o objecto seja a empresa ou estabelecimentos desta integrados no âmbito de plano de insolvência".*

Acórdão do Supremo
Tribunal
Administrativo
n.º 3/2017

[Acórdão do STA de
29-03-2017, no
Processo n.º 1521/15 -
Pleno da 2.ª Secção]

Uniformização de
jurisprudência

Decisão:

A isenção de IMT prevista pelo n.º 2 do art.º 270.º do CIRE aplica-se, não apenas às vendas ou permutas de empresas ou estabelecimentos enquanto universalidade de bens, mas também às vendas e permutas de imóveis, enquanto elementos do ativo de sociedade insolvente, desde que enquadradas no âmbito de um plano de insolvência ou de pagamento, ou praticados no âmbito da liquidação da massa insolvente



Isenções:

Art. 20.º do Decreto-Lei nº 423/83, de 5 de dezembro

[revogado pela Lei n.º 71/2018, 31/12/2018]

"1 - São isentas de sisa e do Imposto sobre sucessões e doações, sendo o imposto do selo reduzido a um quinto, as aquisições de prédios ou de fracções autónomas com destino à instalação de empreendimentos qualificados de utilidade turística, ainda que tal qualificação seja atribuída a título prévio, desde que esta se mantenha válida e seja observado o prazo fixado para a abertura ao público do empreendimento.

*2 - A isenção e a redução estabelecidas no número anterior verificar-se-ão também na **transmissão a favor da empresa exploradora**, no caso de a proprietária ser uma sociedade de locação financeira e a transmissão se operar ao abrigo e nos termos do contrato de locação financeira que determinou a aquisição do empreendimento pela sociedade transmitente."*

Acórdão do Tribunal Central
Administrativo Sul de 31-10-2019

Processo: 2221/12.4BELRS

Acórdão do Tribunal
Central
Administrativo Sul
de 31-10-2019

Processo:
2221/12.4BELRS

"[A] questão que se coloca traduz-se em saber que aquisições devem beneficiar das isenções de IMT e de Imposto de Selo ali consagradas: as aquisições de prédios ou de frações autónomas por promotores com vista a construir e instalar os empreendimentos turísticos, ou as aquisições de frações autónomas (unidades de alojamento) pertencentes ou integradas em empreendimentos já construídos e instalados, com vista à sua exploração?"

Acórdão do Tribunal
Central
Administrativo Sul
de 31-10-2019

Processo:
2221/12.4BELRS

Excerto da fundamentação:

- "... **não se trata de uma isenção subjetiva** dirigida a beneficiar as empresas, quer sejam proprietárias quer exploradoras dos empreendimentos, **mas sim objetiva**, uma vez que visa beneficiar a atividade de instalação, podendo apenas requerer e beneficiar da isenção as empresas que se dediquem a «instalar» empreendimentos turísticos e não também as que pretendam dedicar-se à atividade de exploração dos mesmos”.
- "... a «**instalação**» emerge como um procedimento que compreende os atos jurídicos e os trâmites tendentes ao licenciamento (em sentido amplo, compreendendo comunicações prévias ou autorizações, conforme o caso) das operações urbanísticas necessárias à construção de um empreendimento turístico, bem como a obtenção dos títulos que o tornem apto a funcionar e a ser explorado para finalidade turística”.
- "... resulta do diploma que **o que se pretende beneficiar é o investimento em empreendimentos turísticos a que venha a ser reconhecida utilidade turística**, quer estes sejam novos (a criar), quer existentes, mas que sejam objeto de remodelação, beneficiação ou reequipamento, ou que aumentem a sua capacidade (artº 5º).”

Acórdão do Tribunal
Central
Administrativo Sul
de 31-10-2019

Processo:
2221/12.4BELRS

*Não estando em causa a aquisição de prédios ou de frações autónomas destinados à construção/instalação de empreendimentos turísticos, mas sim a **aquisição de unidades de alojamento por consumidores finais**, ainda que porque integradas no empreendimento em causa se encontrem afetas à exploração turística, **a mesma não pode beneficiar das isenções consagradas no artº. 20º, nº 1, do Decreto-Lei nº 423/83.***

A problemática das isenções em sede de tributação do património e a proibição dos auxílios do Estado pelo direito da UE



Isenções:

Art. 32.º da Lei da
Liberdade Religiosa

Lei n.º 16/2001, de
22/06/2001

"1 - As pessoas colectivas religiosas inscritas estão isentas de qualquer imposto ou contribuição geral, regional ou local, sobre:

- a) Os lugares de culto ou outros prédios ou partes deles directamente destinados à realização de fins religiosos;*
- b) As instalações de apoio directo e exclusivo às actividades com fins religiosos;*
- c) Os seminários ou quaisquer estabelecimentos efectivamente destinados à formação dos ministros do culto ou ao ensino da religião;*
- d) As dependências ou anexos dos prédios descritos nas alíneas a) a c) a uso de instituições particulares de solidariedade social;*
- e) Os jardins e logradouros dos prédios descritos nas alíneas a) a d) desde que não estejam destinados a fins lucrativos.*

2 - As pessoas colectivas religiosas inscritas estão igualmente isentas do imposto municipal de sisa [IMT] e sobre as sucessões e doações [IS] ou quaisquer outros com incidência patrimonial substitutivos destes, quanto:

- a) Às aquisições de bens para fins religiosos;***
- b) Aos actos de instituição de fundações, uma vez inscritas como pessoas colectivas religiosas."***

Circular 10/2005, de
21/11 - Gabinete do
Director-Geral
(DGCI)

➤ Estão sujeitos a IMI e a IMT todos os **prédios adquiridos para rendimento** pelas pessoas jurídicas canónicas, estando ainda os respetivos rendimentos auferidos sujeitos a IRC, independentemente da sua afetação.

Artigo 107.º do TFUE

"1. Salvo disposição em contrário dos Tratados, são incompatíveis com o mercado interno, na medida em que afetem as trocas comerciais entre os Estados-Membros, os auxílios concedidos pelos Estados ou provenientes de recursos estatais, independentemente da forma que assumam, que falseiem ou ameacem falsear a concorrência, favorecendo certas empresas ou certas produções.

[...]"

ACÓRDÃO DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
(Grande Secção) de 6
de novembro de 2018,
processos apensos
C-622/16 P a C-624/16 P

Scuola Elementare Maria
Montessori Srl / Comissão
Comissão/Ferracci

- Itália – *Imposta comunale sugli immobili (Imposto Municipal sobre Imóveis)*, a seguir «ICI»
- Alteração do âmbito de aplicação do ICI; a **isenção do ICI**, de que beneficiavam, desde 1992, as entidades não comerciais que exerciam, nos imóveis que lhes pertenciam, exclusivamente atividades assistenciais, previdenciais, sanitárias, didáticas, de hospedagem, culturais, recreativas e desportivas, assim como a **atividades religiosas e de culto**, devia ser compreendida no sentido de que também se aplicava às referidas atividades, **«independentemente da sua natureza eventualmente comercial»**.
- **Decisão da Comissão:**
 - Auxílio do Estado incompatível com o mercado interno (artigos 107.º e 108.º do TFUE)
 - A Comissão entendeu que, tendo em conta as particularidades do presente processo, era absolutamente impossível à República Italiana recuperar os auxílios ilegais, pelo que não lhe ordenou que o fizesse.
- Recurso de anulação ➡ **Acórdão do Tribunal Geral** da União Europeia de 15 de setembro de 2016, que reconheceu a impossibilidade de recuperação dos auxílios ilegais
- **Acórdão do Tribunal de Justiça** da União Europeia, de 6 de novembro de 2018 ➡ anulou o Acórdão do Tribunal Geral na parte em que este negou provimento ao recurso interposto pela *Scuola Elementare Maria Montessori Srl* com vista à anulação da Decisão da Comissão relativa ao auxílio estatal, na medida em que a Comissão Europeia não ordenou a recuperação dos auxílios ilegais concedidos ao abrigo da isenção do ICI.

Muito obrigado!